



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 25/07/2024

Certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles
destinados a vivienda del proyecto
Respuesta a solicitudes con radicado
202410204379

MURANO DE SANTA TERESITA
DIAGONAL 75 C 33 A 18
CBML 11080110005
12 Unidades de vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del Proyecto **MURANO DE SANTA TERESITA**, de la constructora **MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S** con **NIT 901762478-4**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **202430256407**, representada legalmente por el señor **HECTOR BYRON TABARES LOPEZ** Identificado con **C.C.8028398**. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matriculas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicaran en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOTA FRENTE EL NUMERAL II Y III

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes del 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 m2 de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado el legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

Esta oficina se reserva la facultad de constatar la veracidad y legalidad de la información presentada; el no cumplimiento a los requerimientos que se formulen a los compromisos adquiridos dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley.

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B
Correspondencia: HECTOR BYRON TABARES LOPEZ / CC 8028398 / Representante Legal MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S / Nit: 901762478-4 / CL 42 77 23 / Celular: 3136831323 / hbustamante55@hotmail.com

Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga Administradora- Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo Jurídico: Leydi Paola Restrepo Abogado - Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo contable: Ana Cristina Escobar Contador - Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisó: Diana Marcela Osorio Abogado - Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
---	--	---	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 11/10/2023 - 12:29:15 PM



Recibo No.: 0025613089

Valor: \$7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kadYlSlpgljgkcTk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S
Sigla: No reportó
Nit: 901762478-4
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-768868-12
Fecha de matrícula: 10 de Octubre de 2023
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 10 de Octubre de 2023
Grupo NIIF: GRUPO III.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 42 # 77 - 23
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: hbustamante55@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 3136831323
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 42 # 77 - 23
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: hbustamante55@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 3136831323
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo

Recibo No.: 0025613089

Valor: \$7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kadYlSlpgljgkcTk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 10 de octubre de 2023 del Accionista, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 10 de octubre de 2023, con el No.36502 del Libro IX, se constituyó la Sociedad de naturaleza Comercial denominada MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La empresa que se constituye podrá realizar cualquier tipo de actividad civil o comercial, lícita.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$1.000.000,00
No. de acciones	:	1.000.000,00
Valor Nominal	:	\$1,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	\$1.000.000,00
No. de acciones	:	1.000.000,00
Valor Nominal	:	\$1,00

CAPITAL PAGADO

Valor	:	\$1.000.000,00
No. de acciones	:	1.000.000,00
Valor Nominal	:	\$1,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTANTE LEGAL: La sociedad tendrá un (1) Representante legal. Como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, tendrá a su cargo la representación legal de la compañía, así como la administración de su patrimonio, el gobierno y la administración directa de la misma.

Recibo No.: 0025613089

Valor: \$7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kadYlSlpgljgkTk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Todos los funcionarios o empleados cuyos nombramientos no correspondan a la Asamblea General de Accionistas estarán subordinados a él.

SUPLENTE: El Representante Legal de la compañía tiene un (1) suplente, que lo reemplazará indistintamente con las mismas atribuciones en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los actos en los cuales este se encontrare impedido. El suplente del representante legal será nombrado igualmente por la asamblea general de accionistas, para igual período y en la misma oportunidad que el Representante legal.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FUNCIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99 y 196 del Código de Comercio son funciones y facultades del Representante Legal de la compañía las siguientes:

- a) Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad y hacer uso de la razón social.
- b) Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones ordinarias y a las extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite por lo menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas.
- c) Vincular mediante contrato de trabajo a los empleados requeridos para la ejecución y desarrollo del objeto social.
- d) Ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que demande el ejercicio del objeto social de la sociedad.
- e) Presentar a la Asamblea General de Accionistas cuando esta lo requiera un informe escrito de todas las actividades llevadas a cabo y de la adopción de medidas que se recomiendan a la Asamblea.
- f) Presentar a la Asamblea General de Accionista, los estados financieros de cada año fiscal anexando todos los documentos requeridos por la ley.
- g) Mantener informada a la Asamblea General de Accionista del curso de los negocios de la sociedad.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 11/10/2023 - 12:29:15 PM



Recibo No.: 0025613089

Valor: \$7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kadYlSlpgljgkTk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

h) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas.

i) Otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la sociedad con o sin las facultades para desistir, recibir, sustituir, delegar, revocar, reasumir, transigir y limitar los poderes que puedan ser otorgados.

j) Adoptar las medidas necesarias para la supervisión y preservación de los derechos, los bienes y los intereses de la sociedad.

k) Designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionista, y escoger, al personal de trabajadores y hacer los despidos del caso.

l) Ejercer todas las facultades que directamente delegue en él la Asamblea General de Accionista.

m) Todas aquellas funciones que le hayan sido conferidas bajo la ley y bajo estos estatutos, y aquellas que le correspondan por la naturaleza de su oficio.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 10 de octubre de 2023 del Accionista, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 10 de octubre de 2023, con el No.36502 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	HECTOR BYRON TABARES LOPEZ	C.C. 8.028.398
SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	FLOR ITALIANA TABARES LOPEZ	C.C. 43.262.524

REFORMAS DE ESTATUTOS

Sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 11/10/2023 - 12:29:15 PM



Recibo No.: 0025613089

Valor: \$7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kadYlSlpgljgkcTk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S
Matrícula No.:	21-781978-02
Fecha de Matrícula:	10 de Octubre de 2023
Ultimo año renovado:	2023
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 42 # 77 - 23
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN

Recibo No.: 0025613089

Valor: \$7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kadYlSlpgljgkTk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$1,000,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Se realizó la inscripción de la empresa y/o establecimiento en el Registro de Identificación Tributaria (RIT).

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 11/10/2023 - 12:29:15 PM



Recibo No.: 0025613089

Valor: \$7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kadYlSlpgljgkTk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

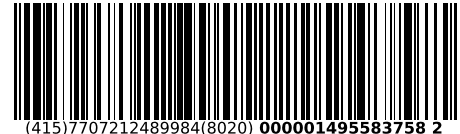
Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

2. Concepto ☐ 0 ☒ 1 Inscripción

4. Número de formulario

14955837582



(415)7707212489984(8020) 000001495583758 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

9 0 1 7 6 2 4 7 8

6. DV

4

12. Dirección seccional

Impuestos de Medellín

14. Buzón electrónico

1 1

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona jurídica

1

25. Tipo de documento

26. Número de Identificación

27. Fecha expedición

Lugar de expedición

28. País

29. Departamento

30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social

MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S

36. Nombre comercial

37. Sigla

UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento

Antioquia

0 5

40. Ciudad/Municipio

Medellín

0 0 1

41. Dirección principal

CL 42 77 23

42. Correo electrónico

HBUSTAMANTE55@HOTMAIL.COM

43. Código postal

44. Teléfono 1

3 1 3 6 8 3 1 3 2 3

45. Teléfono 2

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Ocupación

Actividad principal

46. Código

47. Fecha inicio actividad

Actividad secundaria

48. Código

49. Fecha inicio actividad

Otras actividades

50. Código

1

2

4 1 1 1

2 0 2 3 1 0 1 0

51. Código

52. Número establecimientos

1

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario

07- Retención en la fuente a título de renta

14- Informante de exógena

42- Obligado a llevar contabilidad

48 - Impuesto sobre las ventas - IVA

52 - Facturador electrónico

55 - Informante de Beneficiarios Finales

Obligados aduaneros

Exportadores

54. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

55. Forma

56. Tipo

Servicio

1

2

3

57. Modo

58. CPC

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos

SI

☐

NO

☒

60. No. de Folios:

0

61. Fecha

2023 - 10 - 11 / 12 : 00: 56

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.

Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

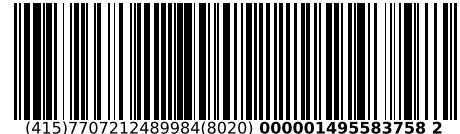
984. Nombre TABARES LOPEZ HECTOR BYRON

985. Cargo REPRESENTANTE

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14955837582



(415)7707212489984(8020) 000001495583758 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

9 0 1 7 6 2 4 7 8

6. DV

4

12. Dirección seccional

Impuestos de Medellín

14. Buzón electrónico

1 1

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza

2

63. Formas asociativas

1 2

65. Fondos

66. Cooperativas

68. Sin personería jurídica

69. Otras organizaciones no clasificadas

64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados
67. Sociedades y organismos extranjeros

70. Beneficio

1

Constitución, Registro y Última Reforma

Composición del Capital

Documento

1. Constitución

2. Reforma

71. Clase

0 4

72. Número

73. Fecha

2 0 2 3 1 0 1 0

74. Número de notaría

75. Entidad de registro

0 3

76. Fecha de registro

2 0 2 3 1 0 1 0

77. No. Matrícula mercantil

0 0 7 6 8 8 6 8 1 2

78. Departamento

0 5

79. Ciudad/Municipio

0 0 1

82. Nacional

1 0 0 %

83. Nacional público

0 . 0 %

84. Nacional privado

1 0 0 . 0 %

85. Extranjero

0 %

86. Extranjero público

0 . 0 %

87. Extranjero privado

0 . 0 %

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1				-
2				-
3				-
4				-
5				-

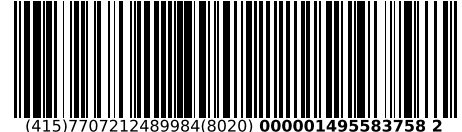
Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV.
97. Nombre o razón social de la matriz o controlante			
170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	
173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP			

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14955837582



(415)7707212489984(8020) 000001495583758 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 9 0 1 7 6 2 4 7 8 6. DV 4 12. Dirección seccional Impuestos de Medellín 14. Buzón electrónico 1 1

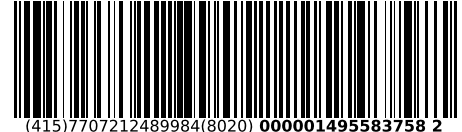
Representación

98. Representación REPRS LEGAL PRIN	1 8	99. Fecha inicio ejercicio representación	2 0 2 3 1 0 1 0
100. Tipo de documento Cédula de Ciudadan	1 3	101. Número de identificación	8 0 2 8 3 9 8
104. Primer apellido TABARES	105. Segundo apellido LOPEZ	106. Primer nombre HECTOR	107. Otros nombres BYRON
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal	
98. Representación REPRS LEGAL SUPL	1 9	99. Fecha inicio ejercicio representación	2 0 2 3 1 0 1 0
100. Tipo de documento Cédula de Ciudadan	1 3	101. Número de identificación	4 3 2 6 2 5 2 4
104. Primer apellido TABARES	105. Segundo apellido LOPEZ	106. Primer nombre FLOR	107. Otros nombres ITALIANA
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal	
98. Representación		99. Fecha inicio ejercicio representación	
100. Tipo de documento		101. Número de identificación	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal	
98. Representación		99. Fecha inicio ejercicio representación	
100. Tipo de documento		101. Número de identificación	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal	
98. Representación		99. Fecha inicio ejercicio representación	
100. Tipo de documento		101. Número de identificación	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal	

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14955837582



(415)7707212489984(8020) 000001495583758 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

9 0 1 7 6 2 4 7 8

6. DV

4

12. Dirección seccional

Impuestos de Medellín

14. Buzón electrónico

1 1

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

160. Tipo de establecimiento Establecimiento de comerci 0 2	161. Actividad económica Construcción de edificios residenciales	4 1 1 1
162. Nombre del establecimiento MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S		
163. Departamento Antioquia 0 5	164. Ciudad/Municipio Medellín 0 0 1	
165. Dirección CALLE 42 # 77 - 23		
166. Número de matrícula mercantil 0 0 7 8 1 9 7 8 0 2	167. Fecha de la matrícula mercantil 2 0 2 3 1 0 1 0	
168. Teléfono 3 1 3 6 8 3 1 3 2 3	169. Fecha de cierre	
160. Tipo de establecimiento		
161. Actividad económica		
162. Nombre del establecimiento		
163. Departamento		
164. Ciudad/Municipio		
165. Dirección		
166. Número de matrícula mercantil		
167. Fecha de la matrícula mercantil		
168. Teléfono		
169. Fecha de cierre		
160. Tipo de establecimiento		
161. Actividad económica		
162. Nombre del establecimiento:		
163. Departamento		
164. Ciudad/Municipio		
165. Dirección		
166. Número de matrícula mercantil		
167. Fecha de la matrícula mercantil		
168. Teléfono		
169. Fecha de cierre		

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 8028398

TABARES LOPEZ

APELLIDOS

HECTOR BYRON

NOMBRES

Hector Tabares



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO

15-NOV-1984

ABEJORRAL
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.84

ESTATURA

O+

GRUPO SANGUINEO

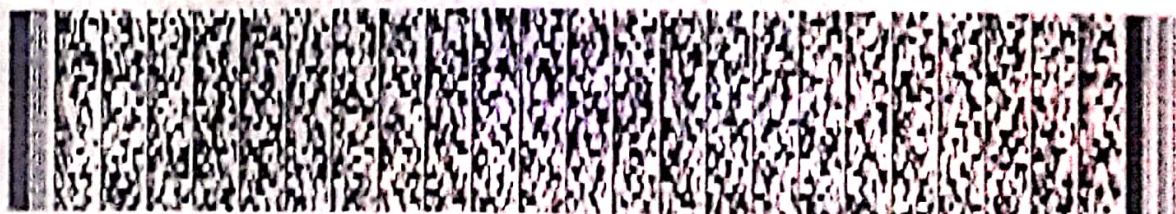
M

SEXO

24-ENE-2003 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ



P-0100100-14114393-M-0008028398-20030612

02599 03163A 01 142129820



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024
Radicado No. 05001-3-23-0933

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, MOVIMIENTO DE TIERRAS, Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

EL CURADOR URBANO TERCERO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0676 del 18 de Agosto de 2021, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado N° 05001-3-23-0933 del 7 de diciembre de 2023, LA SOCIEDAD MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S, identificada con Nit. 901762478-4, en calidad de propietario, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, MOVIMIENTO DE TIERRAS, Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-213527 y código catastral No. AAB0011KHEE, ubicado en la DG 75C No. 33A -18, barrio La Bolivariana.
2. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme indicado en la Resolución N° 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
3. Que el interesado adjuntó a la solicitud el anexo de venta de derechos de construcción y desarrollo, debidamente diligenciado.
4. Que presenta fotografía de la valla fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública donde constan los datos de la solicitud, conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y la Circular 46 de 2013 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
5. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 23 de enero de 2024.
6. Que en atención a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite, Adicionalmente se hizo publicación en el periódico El Colombiano el día 04 de enero de 2024.
7. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto HERNAN DARIO RAVE BLANDON, con matrícula profesional No. A05012001.
8. Que presentó diseño estructural y de los elementos no estructurales, incluidos el diseño sísmico de estos últimos, junto con sus respectivos planos y memorias de cálculos, firmados por el ingeniero civil ELIONETH VARGAS ZAPATA con matrícula profesional No. 22202101294COR.
9. Que presentó revisión estructural independiente firmada por el ingeniero civil JAIRO E MARTINEZ GONZALEZ con matrícula profesional No.22202093160COR.

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



10. Que presentó estudio geotécnico firmado por el ingeniero civil MARTHA LUCIA ROMERO HERNANDEZ con matrícula profesional No. 22202-099218.
11. Que el constructor responsable es el arquitecto HERNAN DARIO RAVE BLANDON con matrícula profesional No. A05012001.
12. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4_CN4_12 categoría del uso del suelo Área de baja Mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2014, Decreto 471 del 2018 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
13. Que presentó concepto de viabilidad de altura emitido por la Aeronáutica Civil, según oficio N° Radicado 2023151000077128-2023151000080153 de diciembre de 2023.
14. Que el/los predios objeto de la solicitud de licencia se abren con base en la matrícula inmobiliaria No. 001-213527, Cuando tiene sellos de p.h.
15. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total público sin antejardín	Antejardín
DG. 7C	6.00	1.50	1.50	12.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 mts del borde interior de anden existente.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Otros retiros según normas					

16. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
17. Que después de estudiado el trámite, se encontró que el interesado aportó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley y con la normativa vigente para este tipo de solicitud.
18. Que el solicitante presentó el pago correspondiente a los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No.91176656 por un valor de \$59.102.520 y el pago de las expensas al curador urbano.
19. Que se cancelaron los derechos adicionales de construcción según cuenta de cobro N° 91159886, por un valor de \$ 120.265.886.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, MOVIMIENTO DE TIERRAS, Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL a LA SOCIEDAD MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S, identificada con Nit. 901762478-4, para el predio identificado con matrícula

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co

2



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



inmobiliaria No. 001-213527 y código catastral No. AAB0011KHEE, ubicado en la DG 75C No. 33A -18, barrio La Bolivariana.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado mediante la presente Resolución posee las siguientes características:

Área de Demolición total:	423,80 m2.
Área de Obra nueva:	1.997,7 m2.
Área total a construir:	2421,51 m2.
Número de pisos generados:	12 pisos y semisótano.
Número de destinaciones generadas:	12 Viviendas. 10 Celdas de parqueo carros privado. 4 Celdas de parqueo motos Privadas
Uso de la edificación según Pot:	Área de baja mixtura.
Uso de la edificación:	Residencial.
Tipología del proyecto:	Multifamiliar.
Estrato:	Vivienda estrato 5.

CUADRO DE AREAS PARA PH		
AREAS PRIVADAS		
SOTANO, DG 75C No. 33A -26		
Parqueadero Carro (99001)	15,20	M2
Parqueadero Carro (99002)	11,50	M2
Parqueadero Moto (99003)	7,80	M2
Parqueadero Carro (99004)	11,50	M2
Parqueadero Carro (99005)	11,50	M2
Parqueadero Moto (99006)	2,98	M2
Parqueadero Carro (99007)	15,00	M2
AREA PRIVADA PARQUEADEROS SOTANO	75,48	M2
1ER PISO, DG 75C No. 33A -22		
Parqueadero Carro (01001)	15,20	M2
Parqueadero Carro (01002)	11,50	M2
Parqueadero Moto (01003)	7,80	M2
Parqueadero Carro (01004)	11,50	M2
Parqueadero Carro (01005)	11,90	M2
Parqueadero Moto (01006)	2,98	M2
Parqueadero Carro (01007)	18,03	M2
AREA PRIVADA PARQUEADEROS 1ER PISO	78,91	M2
2DO PISO		
Apto DG 75C No. 33A -18 (0201)	AREA	
Area construida	94,04	M2
Area Libre	0,00	M2
AREA PRIVADA TOTAL	94,04	M2
Apto DG 75C No. 33A -18 (0202)	AREA	
Area construida	61,37	M2
Area Libre	0,00	M2
AREA PRIVADA TOTAL	61,37	M2

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302
Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996
Email: info@c3medellin.co
www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (02011)	AREA
Area construida	3,14 M2
AREA PRIVADA TOTAL	3,14 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (02012)	AREA
Area construida	3,14 M2
AREA PRIVADA TOTAL	3,14 M2
3ER PISO	
Apto DG 75C No. 33A -18 (0301)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,6 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (03011)	AREA
Area construida	2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL	2,40 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (03012)	AREA
Area construida	7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL	7,00 M2
4TO PISO	
Apto DG 75C No. 33A -18 (0401)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,6 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (04011)	AREA
Area construida	2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL	2,40 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (04012)	AREA
Area construida	7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL	7,00 M2
5TO PISO	
Apto DG 75C No. 33A -18 (0501)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,60 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (05011)	AREA
Area construida	2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL	2,40 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (05012)	AREA
Area construida	7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL	7,00 M2
6TO PISO	
Apto DG 75C No. 33A -18 (0601)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,60 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (06011)	AREA
Area construida	2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL	2,40 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (06012)	AREA
Area construida	7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL	7,00 M2

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302
Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996
Email: info@c3medellin.co
www.c3medellin.co

4



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



7MO PISO	
Apto DG 75C No. 33A -18 (0701)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,60 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (07011)	AREA
Area construida	2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL	2,40 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (07012)	AREA
Area construida	7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL	7,00 M2
8VO PISO	
Apto DG 75C No. 33A -18 (0801)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,60 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (08011)	AREA
Area construida	2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL	2,40 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (08012)	AREA
Area construida	7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL	7,00 M2
9NO PISO	
Apto DG 75C No. 33A -18 (0901)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,60 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (09011)	AREA
Area construida	2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL	2,40 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (09012)	AREA
Area construida	7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL	7,00 M2
PISO 10	
Apto DG 75C No. 33A -18 (1001)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,60 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (10011)	AREA
Area construida	2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL	2,40 M2
Cuarto Util, DG 75C No. 33A -18 (10012)	AREA
Area construida	7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL	7,00 M2
PISO 11	
Apto DG 75C No. 33A -18 (1101)	AREA
Area construida	97,44 M2
Area Libre	4,16 M2
AREA PRIVADA TOTAL	101,60 M2

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



Cuarto Util, DG 78C No. 33A -18 (11011)		AREA
Area construida		2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL		2,40 M2
Cuarto Util, DG 78C No. 33A -18 (11012)		AREA
Area construida		7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL		7,00 M2
PISO 12		
Apto DG 78C No. 33A -18 (1201)		AREA
Area construida		97,44 M2
Area Libre (Terraza posterior 4,16m2, Terraza superior 79,42m2)		83,58 M2
AREA PRIVADA TOTAL		181,02 M2
Cuarto Util, DG 78C No. 33A -18, (12011)		AREA
Area construida		2,40 M2
AREA PRIVADA TOTAL		2,40 M2
Cuarto Util, DG 78C No. 33A -18 (12012)		AREA
Area construida		7,00 M2
AREA PRIVADA TOTAL		7,00 M2
TOTAL AREA CONSTRUIDA PRIVADA		1384,48 M2
AREAS COMUNES		
FRENTE		11,50 ML
FONDO		Variable M2
AREA DE LOTE		319,00 M2
CIRCULACION EN SEMISOTANO		177,52 M2
CIRCULACION 1ER PISO		
construida 67,95		111,56 M2
descubierta 43,61		
CIRCULACION PISOS SUPERIORES		360,37 M2
CUARTO DE BASURAS		7,40 M2
VACIO 1		45,18 M2
RETIRO ADICIONAL		23,00 M2
SEPARACION SISMICA		25,88 M2
ANTEJARDIN		34,50 M2
TOTAL AREA CONSTRUIDA COMUN		613,24 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA (PRIVADA + COMUN)		1997,71 M2
APROVECHAMIENTOS POLIGONO Z4-CN1-12		Norma Proyecto
DENSIDAD		
Base	270viv/ha	8,61 9 viv
Compra	350viv/ha	11,17 12 viv
ALTURA		
Base	10 Pisos	10 X I.C.
Compra	12 Pisos	12 1230,09
INDICE DE OCUPACION		
	60%	191,4 190,46
AREAS GENERALES		
AREA CONSTRUIDA EN SEMISOTANO		253,00 M2
AREA CONSTRUIDA EN 1ER PISO		190,46 M2
AREA LIBRE EN 1ER PISO		128,54 M2
AREA CONSTRUIDA EN PISOS SUPERIORES		1554,25 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA		1997,71 M2

PARÁGRAFO 1: Que de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302
Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996
Email; info@c3medellin.co
www.c3medellin.co

6



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

SUELO: $5.0 \times 9\text{viv} \times 2.98 = 134.10\text{m}^2$. *

EQUIPAMIENTO: $1\text{m}^2 \times 9\text{viv} = 9.0\text{m}^2$.

*Con mínimo el 18% ANL = 57.42m².

En todo caso deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las cuantías y los procedimientos que para tal efecto establezca la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

La Nomenclatura específica, Será la que otorgue la Subsecretaría de Catastro – Medellín.

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018 y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono **Z4_CN4_12**.

PARÁGRAFO 3: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta resolución 02 planos arquitectónicos debidamente sellados, así como 11 planos estructurales, las memorias de cálculo, estudio geotécnico y demás estudios específicos presentados.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3,6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con la adecuada gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición, acorde con lo establecido en la resolución 472 de 2017 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
4. Obtener previa a la ejecución de las obras aquí autorizadas, los permisos, autorizaciones o concesiones ambientales a que haya lugar.
5. Solicitar ante la autoridad competente para ejercer el control urbano, al concluir las obras de edificación autorizadas con este acto y de manera previa a la ocupación de las destinaciones autorizadas, la autorización de ocupación en los términos que establece el artículo 2, 2, 6, 1, 4, 1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Teniendo en cuenta las características de la construcción, el proyecto aprobado con este acto administrativo debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



- consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones aprobadas con este acto administrativa, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 10. Remitir, por tratarse de un proyecto que requiere supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes.
 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 13. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
 14. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Cumplir con las obligaciones urbanísticas determinadas en el parágrafo 1 del ARTÍCULO SEGUNDO del presente acto administrativo, acorde con lo indicado en el artículo 2.2.6.1.4.7 del decreto 1077 de 2015 y en el Decreto 2502 de 2019 y Decreto 0242 de 2021 por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín.
2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302
Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996
Email: info@c3medellin.co
www.c3medellin.co

8



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



- así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
 5. Teniendo en cuenta que se trata de un proyecto que se pretende someter al régimen de propiedad horizontal, se debe cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL – contenido en el anexo 8.1 de la resolución 5050 de 2016 y demás obligaciones indicadas en la resolución 5405 de 2018, expedidas por la comisión de regulación de comunicaciones – CRC - y la norma que lo modifique y/o complemente.
 6. Por tratarse de una edificación para uso multifamiliar, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
 7. La edificación deberá proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contenidos en los artículos 227 y 228 del Decreto 471 de 2018, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
 8. Por tratarse de una edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua según el artículo 231 del Decreto 471 de 2018 y la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas.
 9. El número final de ascensores en edificios con uso residencial –vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.
 10. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
 11. Se deben adoptar todas las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha Resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la Resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
 12. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 418 0303 - Cel. 301-2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



13. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

ARTÍCULO SÉXTO: De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO OCTAVO La vigencia de esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia y deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía administrativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los diecisiete (17) días del mes de abril de dos mil veinticuatro (2024).

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

Proyectó: Luis Guillermo Restrepo Quintana

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302
Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996
Email: info@c3medellin.co
www.c3medellin.co

10



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Para Constancia, siendo las 19:40 An del día 18 ABR 2024, se notifica la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO:
Firma: [Firma]
Nombre: Hector Tabares
C.C. 8028398
Dirección: c/ll 37 Nro 52-54
Email: h-tabares1@gmail.com
Teléfono: 3136831323

EL NOTIFICADOR:
Firma: [Firma]
Nombre: Padao Ospina
C.C. 1041327611

De conformidad con el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, se le informa al interesado que dispone de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y/o el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Renuncia al término para interponer recursos: SI ☒ NO ☐ Fecha: 18 ABR 2024
Firma: [Firma]

CONSTANCIA DE EJECUTORIA.

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedó debidamente ejecutoriado

el día 19 ABR 2024

Fecha certificación 19 ABR 2024 WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

RESOLUCIÓN No. C3-0399 DEL 17 DE ABRIL DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co



Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Oficina de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	Murano de Santa Teresita S.A.S				
Nombre representante legal:	Héctor Byron Tabares López				
Identificación representante legal:	8028398				
Identificación o NIT:	901762478-4				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI		NO	X	No. De Radicado:
Dirección de correspondencia:	calle 42 N° 77 - 23				
Correo electrónico:	Htabaresl@gmail.com				
Teléfono y/o móvil:	3166831323				

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	Murano de Santa Teresita S.A.S				
Dirección del proyecto:	Diagonal 75 C N° 33 A 18				
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:		12	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:

Tipo de viviendas:	VIP: SI ____ NO _X_ VIS: SI ____ NO _X_				
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	X	Nombre Entidad Fiduciaria?
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	X	Nombre Entidad Fiduciaria?
Contrato fiduciario N		Fecha:		Vigencia:	

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	____	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
X	____	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
____	NA	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
X	____	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
____	NA	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre

gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Centro de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

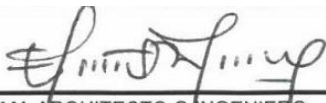
PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	<u>Murano de Santa Teresita S.A.S</u>	Registro No:	<u>901762478-4</u>
Representante Legal:	<u>Héctor Byron Tabares López</u>	Licencia No:	<u>RES C3-0399-2024</u>
Nombre del Plan:	<u>Murano de Santa Teresita</u>	Fecha:	<u>31/03/2024</u>
Localización:	<u>Diagonal 75 C N° 33 A 18</u>		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 8.000.000	\$ 8.000.000	0,17%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	0,63%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 15.000.000	\$ 800.000	0,02%	5%
4	ESTRUCTURA	\$ 1.100.000.000	\$ 228.000.000	4,77%	21%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 55.000.000	-	0,00%	0,00%
6	ALISTADO PISOS	\$ 9.000.000	-	0,00%	0,00%
7	CUBIERTA	\$ 9.000.000	-	0,00%	0,00%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 250.000.000	-	0,00%	0,00%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 80.000.000	-	0,00%	0,00%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 4.000.000	-	0,00%	0,00%
11	REVOQUES	\$ 15.000.000	-	0,00%	0,00%
12	ESTUCO	\$ 25.000.000	-	0,00%	0,00%
13	PINTURA	\$ 80.000.000	-	0,00%	0,00%
14	CIELOS RASOS	\$ 90.000.000	-	0,00%	0,00%
15	ENCHAPADOS	\$ 60.000.000	-	0,00%	0,00%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 80.000.000	-	0,00%	0,00%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 90.000.000	-	0,00%	0,00%
18	VIDRIOS	\$ 60.000.000	-	0,00%	0,00%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 30.000.000	-	0,00%	0,00%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 30.000.000	-	0,00%	0,00%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 152.000.000	-	0,00%	0,00%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 47.000.000	-	0,00%	0,00%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 7.000.000	-	0,00%	0,00%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 260.000.000	-	0,00%	0,00%
SUB -TOTAL		\$ 2.586.000.000	\$ 266.800.000	5,58%	10.%
25	IMPREVISTOS	\$ 10.000.000	-	0,00%	0,00%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 908.734.000	\$ 30.000.000	0,63%	3%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 270.000.000	\$ 220.000.000	4,60%	81%
SUB -TOTAL		\$ 1.188.734.000	\$ 250.000.000	5,23%	21%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 1.007.266.000	\$ 1.007.266.000	21,06%	100%
TOTAL		\$ 4.782.000.000	\$ 1.524.066.000	31,87%	32%
OBSERVACIONES:					



FIRMA ARQUITECTO O INGENIERO
ELIONETH VARGAS ZAPATA
 MATRÍCULA No 22202101294COR

Cód. FO-GCUR-004	Formato	 Alcaldía de Medellín Dirección de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: Murano de Santa Teresita S.A.S Expediente Número: 901762478-4

☐ Unifamiliar
 ☒ Multifamiliar
 ☐ Lotes

Proyecto ☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto Murano de Santa Teresita
 Dirección Diagonal 75 C N° 33 A 18 Número de unidad: 12
 Ciudad Medellin Barrio Laureles
 Costo del proyecto 4.782.000.000,00
 Venta total del proyecto 5.800.000.000,00

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$ 2.500.000.000	52%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
		\$	
Otros	Especificar: Cuotas Iniciales	\$ 2.282.000.000	48%
		\$	
TOTAL		\$4.782.000.000	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.007.266.000
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.007.266.000

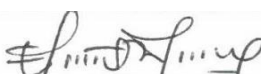
Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ 0	Al mes de:	mar-24
	Proveedores	\$ 0	Al mes de:	mar-24
	Particulares	\$ 0	Al mes de:	mar-24
	Socios	\$ 0	Al mes de:	mar-24

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 10% Al mes de: mar-24
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 32% Al mes de: mar-24


 Firma Contador

Hernan Bustamante
 Nombre del Contador:

Matrícula Número: 105634-T


 FIRMA ARQUITECTO O INGENIERO
ELIONETH VARGAS ZAPATA
 MATRÍCULA No 22202101294COR

Elioneth Vargas Zapata
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 22202101294COR

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

Murano de Santa Teresita

Dirección:

Diagonal 75 C N° 33 A 18

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL	
	Fecha Enero-marzo 24		Fecha Abril -junio 24		Fecha Julio Septiembre 24		Fecha Octubre- Diciembre 24		Fecha	Fecha		
1. BANCOS												
2. COOPERATIVAS												
3. CRÉDITOS PROVEEDORES												
4. CRÉDITOS PARTICULARES												
5. CRÉDITOS SOCIOS											2.500.000.000	
6. RECURSOS PROPIOS		1.524.066.000		975.934.000								
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO												
8. OTROS (Indicar)						1.182.000.000		1.100.000.000			2.282.000.000	
TOTAL	\$	1.524.066.000	\$	975.934.000	\$	1.182.000.000	\$	1.100.000.000			\$	4.782.000.000

Contador

Hernan Bustamante

NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No

105634-T

Representante Legal

Hector Byron Tabares López

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA



FIRMA

OBSERVACIONES

CUANDO LA FINANCIACIÓN DE UN PLAN DE VIVIENDA ESTE APROBADO EN FORMA DEFINITIVA POR UNA ENTIDAD FINANCIERA SERÁ ACREDITADO MEDIANTE CERTIFICACIÓN DE LA RESPECTIVA ENTIDAD.

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

BALANCE GENERAL			
Nombre o Razón Social: Murano de Santa Teresita S.A.S			
Balance General Al: Marzo 31		De: 2024	
Registro No. 901762478-4			
Elaborado Por: Hernan Dario Bustamante Cruz		Día 15 Mes 04 Año 2024	

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFECTIVO		
1	CAJA	
2	BANCOS	
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8	TOTAL (1 - 7)	
CUENTAS POR COBRAR		
9	DEUDORES CLIENTES	\$ 1.000.000,00
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	DEUDORES VARIOS	
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	TOTAL (9 - 13)	\$ 1.000.000,00
INVERSIONES A LARGO PLAZO		
15	TÍTULOS VALORES	
16	VALORES MOBILIARIOS	
17	TOTAL (15 - 16)	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		
18	INVENTARIO MATERIALES	
19	TERRENOS PARA LA VENTA	
20	EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21	TERRENOS URBANIZADOS	
22	TERRENOS NO URBANIZADOS	
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	\$ 1.524.066.000,00
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	TOTAL (18 - 28)	\$ 1.524.066.000,00
ACTIVOS FIJOS		
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		
1	EDIFICIOS	
2	MAQ. Y EQUIPO	
3	MUEBLES Y ENSERES	
4	VEHÍCULOS	
5	TOTAL (1 - 4)	
OTROS ACTIVOS		
1	BONOS Y CEDULAS	
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS		\$ 1.525.066.000,00
CUENTAS DE ORDEN		

PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
OBLIGACIONES POR PAGAR		
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	TOTAL (1 - 4)	
CUENTAS POR PAGAR		
6	PROVEEDORES	\$ 1.524.466.000,00
7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8	CONTRATISTAS	
9	GASTOS POR PAGAR	
10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14	INTERESES POR PAGAR	
15	TOTAL (6 - 14)	\$ 1.524.466.000,00
LARGO PLAZO		
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17	ANTICIPO A OBRAS	
18	ACREEDORES VARIOS	
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	TOTAL (16 - 21)	
OTROS		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	
27	TOTAL (23 - 26)	
CAPITAL Y SUPERÁVIT		
28	CAPITAL AUTORIZADO	1.000.000,00
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	- 400.000,00
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
32	TOTAL (28 - 31)	600.000,00
RESERVAS Y UTILIDADES		
33	RESERVA LEGAL	
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	TOTAL (33 - 35)	
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR		
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		
CUENTAS DE ORDEN		1.525.066.000,00

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	Hector Byron Tabares Lopez
	NOMBRE Y APELLIDOS
REVISOR FISCAL	
	NOMBRE Y APELLIDO
	MATRÍCULA No
CONTADOR	Hernan Dario Bustamante Cruz
	NOMBRE Y APELLIDOS
	105634-T
	MATRÍCULA No

 HECTOR B TABARES LOPEZ 8.028.398	FIRMA
	FIRMA

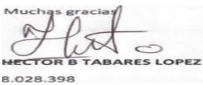
Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Dentro de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: Murano de Santa Teresita S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: Enero 01 A Marzo 31 de 2024

VENTAS BRUTAS:	\$
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$
(1) VENTAS NETAS	\$
(2) COSTOS DE VENTAS	\$
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$ 1.424.066.000,00
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	-\$ 1.424.066.000,00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	-400.000,00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	-400.000,00
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	-400.000,00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	-400.000,00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	-400.000,00

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	Hector Byron Tabares López	FIRMA	 MUCHAS GRACIAS HECTOR B TABARES LOPEZ 8.028.398
	Nombre		
REVISOR FISCAL		FIRMA	
	Nombre		
MATRICULA PROFESIONAL	105634-T		
	Nombre		
CONTADOR	Hernan Dario Bustamante Cruz	FIRMA	
	Nombre		

MODELO

CLASE DE ACTO: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

MURANO DE SANTA TERESITA PH.

DIRECCION: Diagonal 75 C N° 33 A 18

PROMITENTE VENDEDOR: HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ IDENTIFICADO CON CC 8.028.398 EXPEDIDA EN MEDELLIN, REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., IDENTIFICADA CON NIT 901762478-4, LA CUAL, FUE CONSTITUIDA POR MEDIO DE DOCUMENTO PRIVADO EL 10 DE OCTUBRE DE 2023 DEL ACCIONISTA, INSCRITO EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN EL 10 DE OCTUBRE DE 2023 BAJO EL NÚMERO 36502 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL.

PROMITENTES COMPRADORES: _____ C.C. _____.
_____. C.C. _____.

I. PARTES

1.1. **PROMITENTE VENDEDOR:**

Es: HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ , mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con CC 8.028.398, expedida en Medellín obrando en nombre y representación de la sociedad MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., identificada con NIT 901762478-4. , y quien para efectos del presente contrato se denominara el PROMITENTE VENDEDOR.

1.2. **PROMITENTE COMPRADOR:**

Son: _____,
_____, mayores de edad,
domiciliados en _____, identificados con la CC _____
expedidas en _____, respectivamente, obrando en su propio nombre y quien en adelante se denominarán

LOS PROMITENTES COMPRADORES.

Se ha convenido suscribir el presente contrato de promesa de compraventa, el cual tendrá en cuenta las siguientes definiciones:

II. DEFINICIONES

2.1. **EL PROMITENTE VENDEDOR.** Es como se denomina a la persona que promete vender el bien inmueble objeto del presente contrato, y que se identifica tal como aparece en el numeral 1.1., de este documento.

2.2. EL PROMITENTE COMPRADOR. Es como se denomina a la persona que promete comprar el bien inmueble objeto del presente contrato, y que se identifica tal como aparece en el numeral 1.2., de este documento.

2.3. EL PROYECTO. Es como se denomina al proyecto inmobiliario denominado MURANO DE SANTA TERESITA PH., el cual se encuentra ubicado según oficio _____ de la Subsecretaria de Catastro del Municipio de Medellín en la DIAGONAL 75C N° 33 A 18, identificado con el certificado de tradición y libertad 001-213527 predio de mayor extensión sobre el cual se generará las matriculas inmobiliarias correspondientes una vez sea constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, que será desarrollado bajo la propia cuenta y riesgo del PROMITENTE VENDEDOR, y del cual se promete en compraventa una unidad inmobiliaria resultante del mismo, mediante el presente documento.

2.4. EL INMUEBLE. Es como se denomina al bien inmueble que se promete en compraventa por medio del presente documento y que estará ubicado dentro de EL PROYECTO, y el cual preliminarmente se identifica de la siguiente manera:

APARTAMENTO NO. _____ . _____ PISO – – DIAGONAL 75C N° 33 A 18. Destinado a vivienda, hace parte integrante del edificio MURANO DE SANTA TERESITA Propiedad Horizontal del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, ubicado en el _____ piso con un área construida de _____ metros cuadrados, y un área libre de _____ metros cuadrados, para un área privada total de _____ metros cuadrados, el cual se encuentra identificado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-0399-2024 con radicado Tramite 05001-3-23-0933, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total, movimiento de tierras y aprobación de planes de propiedad horizontal. Este inmueble constara de las siguientes comodidades: balcón, salón comedor, cocina, zona ropas, ____ alcobas, ____ baño.

PARQUEADERO # _____ No. _____). Destinado para el parqueadero de automóviles, hace parte integrante del edificio MURANO DE SANTA TERESITA Propiedad Horizontal del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, ubicado en _____ con acceso por la _____ y con un área privada de _____ metros cuadrados, el cual se encuentra identificado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-0399-2024 con radicado Tramite 05001-3-23-0933, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total, movimiento de tierras y aprobación de planes de propiedad horizontal.

2.5. EL PRECIO. Será la contraprestación económica que EL PROMITENTE COMPRADOR promete dar al PROMITENTE VENDEDOR por la compraventa de EL INMUEBLE. El precio de los inmuebles es la _____ suma _____ de:

III. ANTECEDENTES

3.1. EL PROMITENTE VENDEDOR es una persona JURIDICA dedicada principalmente a las actividades de enajenación, gerencia y promoción de proyectos de vivienda. El proyecto MURANO DE SANTA TERESITA PH, se desarrolla a través de MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., IDENTIFICADA CON NIT 901762478-4, representada legalmente por HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ.

3.2. EL PROMITENTE VENDEDOR gestionó y adquirió la licencia de construcción necesaria para la realización de MURANO DE SANTA TERESITA PH, la cual fue emitida por Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-0399-2024 con radicado Tramite 05001-3-23-0933, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total, movimiento de tierras y aprobación de planes de propiedad horizontal. La resolución en mención se acompañan junto con los planos aprobados del proyecto, y demás necesarios para su consecución según lo contemplado en los requisitos para la obtención de licencias, Decreto Nacional N° 1469 de 30 de Abril de 2010 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y Decreto 1197 de 2016.

3.3. EL PROMITENTE VENDEDOR radicó los documentos necesarios para la obtención de la inscripción como enajenador de inmuebles y de la radicación de documentos para ventas del proyecto de Vivienda que consta de 12 unidades de vivienda, ante la Subsecretaria de Control Urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, el __ de ____ de 20__ mediante radicado N° _____, de acuerdo a lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto-Ley 2610 de 1979, Artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 en cuanto a los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Los documentos radicados estarán a disposición de los compradores en la Alcaldia de Medellín, con el objeto de que se realicen los estudios necesarios del Proyecto cuando así lo consideren los compradores del proyecto.

3.4. EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentra interesado en prometer en venta los bienes inmuebles que resultarán de la realización del PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA PH.

3.5. EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentra interesado en prometer la compra de uno de los bienes inmuebles que resultarán de la realización del MURANO DE SANTA TERESITA

3.6. EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar las características de EL PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA

3.7 EL proyecto sobre el que se adelanta el proyecto MURANO DE SANTA TERESITA se identifica con la matricula inmobiliaria, certificado de tradición y libertad 001-213527, predio de mayor extensión sobre el cual se generará las matriculas inmobiliarias correspondientes una vez sea constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Notaría

Se ha celebrado un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, regido por las cláusulas del presente documento y en lo no previsto por ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por los artículos 1611 y siguientes del Código Civil, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

IV. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio a título de compraventa y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adquirir el dominio por este mismo título, de EL INMUEBLE ubicado en EL PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA PH, por el cual EL PROMITENTE COMPRADOR entregará EL PRECIO a EL PROMITENTE VENDEDOR de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el predio en el que se desarrollará EL PROYECTO por compraventa a _____, conforme la escritura pública número _____, y como consta en el certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria N° 001-213527, que se someterá a reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura, de conformidad con lo aprobado en la Licencia Urbanística que se aprobó para el proyecto.

CLÁUSULA TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del apartamento descrito en la cláusula primera de este contrato es la suma de (\$-----); y el precio del parqueadero es la suma de (\$.....) PARA UN TOTAL DE (\$-----) Los cuales serán cancelados de la siguiente forma:

- a. La suma de _____ M.L., (\$_____) a la firma del presente documento de promesa de compraventa.
- b. La suma de _____ M.L. (\$_____) durante la ejecución del proyecto mediante ____ pagos mensuales _____ a través de cheque o con consignación a la cuenta aportada por el promitente vendedor.

- c. La suma de _____ M.L., (\$ _____) en el mes _____ presente año, a la cuenta aportada por el promitente vendedor.
- d. Con crédito _____ de _____ S.A. por la suma de _____ M.L. (\$ _____) pagaderos una vez sea registrada la escritura de venta e hipoteca a favor de _____ S.A., los cuales se desembolsarán al señor _____, con c.c. _____, representante _____. identificada con cc: _____, a la cuenta de ahorros No. _____

PARAGRAFO PRIMERO. En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora en el pago de las sumas anteriores, reconocerá y pagará al PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la tasa del 2% efectivo mensual que se pagarán automáticamente al saldo de la cartera.

PARAGRAFO SEGUNDO. En el evento en que la entidad financiera no apruebe el crédito al PROMITENTE COMPRADOR lo podrá solicitar a otra entidad financiera dentro de los 10 días hábiles siguientes; y si la nueva entidad financiera tampoco le otorga el crédito, este contrato se resolverá sin que haya lugar a la aplicación de la cláusula penal por ninguna de las partes.

CLÁUSULA CUARTA. ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará materialmente el bien inmueble al PROMITENTE COMPRADOR el día ____ de _____ de 2025, previa cancelación de la totalidad de las cuotas de dinero determinadas como precio de venta. No obstante el señalamiento de este plazo, EL PROMITENTE VENDEDOR dispondrá de un plazo de gracia de 120 días calendario más, para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo de gracia ella no se hubiese hecho, deberán reconocer a LA PROMITENTE COMPRADORA, una suma convencional, equivalente al arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido el bien, suma que se convendrá directamente por las partes o que, en caso de desacuerdo, será fijada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A., salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como hecho de naturaleza, huelgas, decretadas por el o sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Municipales de esta Ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado en el conjunto o parte de él, Recibo de Obra y/o Permiso de Ocupación.

CLÁUSULA QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura que consolide este contrato será otorgada en la Notaría ____ del Circulo de Medellín, el día ____ de _____ de 2024, a las 10 a.m. previa cancelación de la totalidad de las sumas de dinero determinadas como precio de venta, sin perjuicio de que sea antes de la firma de la escritura.

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO: Las partes acuerdan que los gastos de escrituración y registro del contrato prometido serán pagados en conforme la ley.

CLÁUSULA SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL: La parte que no cumpla o no se allane a cumplir una o algunas de las obligaciones de dar, establecidas a su cargo en virtud del presente documento, deberá pagar a la que si cumpla o si se allane a cumplir la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por concepto de cláusula penal, sin que dicho pago extinga la obligación de cumplir lo incumplido.

Para el cobro de la cláusula penal aquí contenida, bastará la exhibición de este documento el cual presta merito ejecutivo, y para el cual las partes renuncian desde ya al requerimiento para la constitución en mora.

CLÁUSULA OCTAVA. NOTIFICACIONES: Para efectos de notificaciones y comunicaciones entre las partes, se tendrán los siguientes datos:

- a. A EL PROMITENTE VENDEDOR se le puede notificar o comunicar en la dirección de correo electrónico _____ o a su domicilio ubicado en la ciudad de _____ en la _____ número ____ - ____, así mismo se puede llamar al teléfono móvil _____ y al fijo _____.
- b. A EL PROMITENTE COMPRADOR se le puede notificar o comunicar en la dirección de correo electrónico _____ o a su domicilio ubicado en la ciudad de _____ en la _____ número ____ - ____, así mismo se puede llamar al teléfono móvil _____ y al fijo _____.

CLÁUSULA NOVENA. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El proyecto MURANO DE SANTA TERESITA PH., del cual hacen parte los inmuebles de esta promesa, será sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con la ley 675 de 2001. En el reglamento se determinarán con precisión las áreas y zonas de uso común, los factores de participación, sus órganos, etc. Al registro de dicho reglamento, la oficina de registro de instrumentos públicos deberá adjudicar a cada inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, el número de matrícula inmobiliaria que posteriormente lo identificará.

En constancia, se firma el presente documento en dos ejemplares de un mismo tenor, uno para cada uno de los contratantes el día (XXXX) de XXXXX de **dos mil veinticuatro (2024)**.

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)

HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ
CC 8.028.398
REPRESENTANTE LEGAL
MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S.
NIT NIT 901762478-4
PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA PH.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)
C.C.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)
C.C.

ACTA DE ENTREGA
MURANO DE SANTA TERESITA PH.
MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S.
NIT NIT 901762478-4
HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ
DOMICILIO MEDELLÍN
CC 8.028.398

DIRECCIÓN DEL PROYECTO: DIAGONAL 75C N° 33 A 18

MURANO DE SANTA TERESITA PH.

ENTREGA PARA EL INMUEBLE:

APARTAMENTO	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°
PARQUEADERO DE VEHICULOS	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°

En la ciudad de Medellín, a los _____ días del mes de _____, de 2025 ,se presentaron en la unidad de vivienda o apartamento antes señalado, los señores:

_____.

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de este acta, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble. El (los) comprador(es) recibe(n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfecciona este contrato y declara(n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador(es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Recorridos e inspeccionados detenida y cuidadosamente los inmuebles tanto interna como externamente en acabados, linderos cerramientos, y verificando el normal funcionamiento de las redes internas de acueducto, energía eléctrica, gas, teléfonos, etc. Así mismo, del funcionamiento de puertas, ventanas, chapas, aparatos eléctricos, tomas eléctricas, aparatos hidrosanitarios, griferías, abastos, carpintería, etc. Se deja expresa constancia que en la fecha se ha hecho entrega real y material del referido inmueble.

A partir de la fecha de la firma de la presente acta de entrega, el comprador(es) asumen todos los riesgos sobre los inmuebles y todos los gastos que demande el sostenimiento de los mismos y/o de la propiedad horizontal, como son las pólizas de seguro, los servicios públicos de acueducto, tasas de aseo, energía, teléfono, gas y la cuota de administración del edificio en caso de existir.

_____, en calidad de enajenador y responsable del proyecto, garantiza atender dentro de los términos contemplados en la Ley a partir de la entrega material, reparar y/o subsanar en los términos definidos por la normatividad, aquellas imperfecciones o detalles en acabados o funcionamiento propios de las construcciones nuevas, que sean por hechos responsabilidad de la construcción y que la reclamación se presente dentro de los términos y tiempos estipulados en las normas. Se atenderán las garantías, siempre y cuando el comprador(es) no haya realizado reparaciones o reformas que originen el evento de la reclamación.

Todos los requerimientos de detalles se deberán informar por escrito al representante y constructor del proyecto MURANO DE SANTA TERESITA PH., HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ , ubicado en la DIAGONAL 75C N° 33 A 18 del Municipio de Medellín. La queja presentada deberá presentar por escrito o al correo electrónico Htabaresl@gmail.com y contener la siguiente información:

NOTA: Se relacionan a continuación lista de detalles a corregir, encontradas a la entrega de los inmuebles, suscrita por las partes y que hacen parte integral de la presente acta.

DETALLE	LUGAR

Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los _____ días del mes de _____ del
año 20__

C.C. No. - C.C. No.-

HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ

DOMICILIO MEDELLÍN

CC 8.028.398

MURANO DE SANTA TERESITA PH. , DIAGONAL 75C N° 33 A 18

VENDEDOR DEL PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA PH.

ACTA DE ENTREGA

Dirección del Proyecto:

Apartamento:

Edificio:

Se hace Entrega del Apartamento al Sr(a)_____ En las siguientes condiciones:

Área _____

Cocina Con _____

Numero de Baños _____

Closet _____

Puertas _____

Piso, Ventanas, Res de Gas _____

Parqueadero número _____

LECTURA DE CONTADOR DE ACUEDUCTO _____

LECTURA DE CONTADOR ELÈTRICO _____

GAS _____

ENERGIA _____

ACUEDUCTO _____

Recibí:

c.c. COMPRADOR

c.c. COMPRADOR

Entregué

c.c. Representante Legal de MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S.

c.c. Constructor del proyecto

ESCRITURA No.

FECHA:

**ACTO: VENTA DE VIVIENDA NUEVA, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, PATRIMONIO DE
FAMILIA -----OTORGANTES. VENDEDOR. MURANO
DE SANTA TERESITA S.A.S., IDENTIFICADO CON NIT NIT 901762478-4,
REPRESENTADA LEGALMENTE POR HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ
IDENTIFICADO CON CC 8.028.398, REPRESENTANTE LEGAL Y CONSTRUCTOR
DEL PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA. -----COMPRADOR (A):**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULAS INMOBILIARIAS DE MAYOR EXTENSIÓN NÚMEROS 001-_____

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-

UBICACIÓN DEL PREDIO

MUNICIPIO: MEDELLIN

ÁREA: URBANA

NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO N° _____, PARQUEADERO N°

**_____ UBICADO EN LA DIAGONAL 75C N° 33 A 18, EDIFICIO "MURANO DE
SANTA TERESITA PROPIEDAD HORIZONTAL**

CEDULA CATASTRAL:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: DIA: MES : AÑO: 20__.

NOTARÍA DE ORIGEN: -----

CIUDAD: MEDELLÍN -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN: VALOR DEL ACTO

COMPRAVENTA \$ _____

PATRIMONIO DE FAMILIA \$ _____

HIPOTECA \$ _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

VENEDORES: **IDENTIFICACION**

MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., IDENTIFICADO CON NIT NIT 901762478-4,
REPRESENTADA LEGALMENTE POR HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ
IDENTIFICADO CON CC 8.028.398

COMPRADOR(A)

IDENTIFICACION _____C.C.

_____C.C.

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a
los _____ días del mes _____ del año dos mil _____, ante el Despacho

de la Notaría _____ DEL CIRCULO DE MEDELLIN, cuyo Notario Titular es _____, comparecen El señor HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número CC 8.028.398, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. _____ expedida en _____, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S. identificada con NIT 901762478-4 y responsable del proyecto de vivienda MURANO DE SANTA TERESITA, en calidad de titular del derecho real del dominio del inmueble identificado con certificado de tradición y libertad 001-213527, persona JURIDICA que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte y de la otra, _____ mayor (es) de edad, y vecino (os) de esta ciudad, de estado civil _____, identificado (a) (s) con la cédula de ciudadanía número (s) _____, quien(es) para los efectos de la presente escritura se denominará(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (S)**. La descripción de cabida y linderos se describe a continuación:

Una casa de habitación de material con el suelo que ocupa, demás mejoras y anexidades distinguida en su puerta de entrada con el # 71-138, de la nomenclatura urbana de Medellín, casa y lote situado en esta ciudad, en el barrio La Bolivariana, y cuyos linderos generales son: POR EL FRENTE, con la manzana E.8, Urbanización # 2, del Barrio Bolivariana, en 11.50 metros con la Transversal 36, POR EL NORDESTE, con el lote # 3 de la misma urbanización en 27.5 metros, POR EL NORDESTE (SIC), con el lote que es o fue de valorización de Medellín, en 11.60 metros y POR EL SUR-ESTE, con el lote N° 1, del vendedor Doctor. Darío Arango M. 50. (sic). (linderos tomados del certificado de libertad y tradición de fecha 25 de octubre de 2023, tiene una cabida aproximada de 319.00 mts.2., Se adjunta copia para su protocolización, :----- **PRIMERA. OBJETO:** Que por esta escritura pública **EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material y EL **(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** adquiere(n) al mismo título el derecho de dominio y la posesión material que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, ubicado en el Municipio de Medellín, apartamento

así:

_____. Inmueble Identificado con **FOLIO**

MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-_____ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR. No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, es la suma de

(\$_____) moneda legal colombiana (COP), que (EL) (LA) (LOS)

COMPRADOR (A) (ES) pagará(n) de la siguiente forma:

1. La suma de _____ (\$ _____,oo) depósito en cuenta de ahorro programado de entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o en Fondo de Cesantías, o consignación que el adquirente realizo a la cuenta del vendedor.

2. La suma de _____ (\$ _____,oo) con el crédito aprobado por _____, suma que será girada a favor del vendedor.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre cualquier saldo que se quedará debiendo por parte del **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) a **EL VENDEDOR** intereses mensuales anticipados a la tasa máxima autorizada por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**, durante el tiempo que transcurra entre la fecha del registro de la presente escritura y la fecha en que sean entregados a **EL VENDEDOR** los dineros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada y de la entrega del inmueble, por lo cual este título se otorga firme e irrevocable.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, realice algún pago vía crédito autoriza expresa e irrevocablemente a la entidad crediticia que se lo otorgó, para que el producto del préstamo sea girado directamente a **EL VENDEDOR**.

TERCERA. TRADICIÓN: Que **EL VENDEDOR**, adquirió el (los) inmueble (s) que por este instrumento enajena, por virtud de la compraventa efectuada mediante escritura numero 2818 del 29-08-2023 de la Notaria Cuarta de Medellín a título de compraventa a los señores **JULIAN LOPEZ MEJIA con C.C 71.366.522, JAIME ALBERTO DIAZ ESCOBAR con C.C 7.026.027, MARIA EUGENIA MEJIA GUTIERREZ con C.C 32.480.435, JAIME ALBERTO LOPEZ MEJIA con C.C 71.381.490, CAROLINA QUINTERO SANCHEZ con C.C 32.299.579, STEFANY GARCIA SANCHEZ con C.C 1.039.452.242 y PABLO ANDRES CANO SOSSA con C.C 70.140.704**, respectivamente.

CUARTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el presente inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la Escritura Pública ____ DEL _____ DE LA NOTARÍA _____ DE MEDELLIN, el cual conocen y aceptan el (los) comprador(es).

QUINTA. Manifiesta **EL VENDEDOR** que el inmueble objeto de venta **no** es una Vivienda Nueva de Interés Prioritaria o Social.

SEXTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: EL VENDEDOR garantiza que el inmueble que por esta escritura pública se transfiere en venta, es de su exclusiva propiedad, que lo ha poseído quieta, pacífica y regularmente y se encuentra (n) libre (s) de toda clase de gravámenes, tales como censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, demandas civiles, usufructo, limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

SEPTIMO SANEAMIENTO: Que el **VENDEDOR** en los términos de ley, responderán frente a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** por evicción o cualquier vicio redhibitorio que llegará a resultar sobre el bien que se transfiere, obligándose a salir al saneamiento en los casos y términos que señala la ley. Los defectos en la construcción, serán saneados por el **CONSTRUCTOR** quien es el **VENDEDOR** y comparece al final de esta escritura.

OCTAVA. LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN: El proyecto inmobiliario denominado **MURANO DE SANTA TERESITA PH.** , del cual forma parte el inmueble objeto de este contrato, posee licencia de Construcción la cual fue emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-0399-2024 con radicado Tramite 05001-3-23-0933, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** El señor **HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ** IDENTIFICADO CON CC 8.028.398, REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad **MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S.** identificada con NIT 901762478-4 , se encuentra registrado como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el registro NIT 901762478-4 de fecha _____.

Así mismo, conforme al Radicado de ventas N° _____

_____ expedido por la SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO, SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL, el proyecto cuenta con autorización para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte íntegramente el inmueble materia del presente contrato, en concordancia con el artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 y en el Decreto Único Reglamentario Vivienda N° 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.3.1. y el Decreto 1197 de 2016

NOVENA. DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato tendrá la destinación de vivienda familiar para el cual se le dará un uso residencial.

DÉCIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: EL VENDEDOR entrega el bien, en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actuales que fueren decretadas por las autoridades municipales a partir de

la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, serán de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, lo mismo que el pago del impuesto predial. A partir de la fecha de la entrega del inmueble, serán de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración en razón de la copropiedad y las tasas de servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO. El proyecto denominado **MURANO DE SANTA TERESITA PH.** , cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y redes telefónicas. La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, serán por cuenta de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, sin que **EL VENDEDOR** asuma responsabilidad por el otorgamiento de dichas líneas, pues no depende de su voluntad, sino de las posibilidades de la Empresa de Telecomunicaciones **QUE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** escoja (n). **EL VENDEDOR** deja expresa constancia que entregan el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por concepto de derechos de conexión a las respectivas redes de servicios públicos. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estarán a cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, los reajustes en la liquidación de los derechos de conexión de tales servicios públicos que se decreten con posterioridad a la firma de la presente escritura.

DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA: **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifiesta que ya se le hizo entrega del inmueble a satisfacción, con los servicios públicos de energía, acueducto y frente a la red para el servicio de gas natural, entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector.

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción.

DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS: El inmueble objeto de la presente venta, se entregará con servicios públicos Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica y redes de gas internas en las condiciones establecidas en la Cláusula anterior. **PARÁGRAFO:** Los costos de la instalación del gas domiciliario a el inmueble serán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO: Los gastos por concepto de Derechos Notariales, de impuestos y gastos de registro de los actos contenidos en la presente escritura, serán pagados en conforme la ley.

DÉCIMA CUARTA. MANIFESTACIONES DE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES): Presente(s) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, de las condiciones civiles ya anotadas, identificado(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s) quien(es) obra(n) en su propio nombre **MANIFIESTA(N)**:

A) Que en su condición anotada, acepta(n) la venta del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal que se hace por este instrumento y las demás declaraciones contenidas en el texto del mismo, por estar a su satisfacción y corresponder a la verdad.

B) Que será a su cargo exclusivo, los reajustes que decreten las empresas municipales por los servicios públicos, así como los impuestos, tasas y contribuciones que sobre el inmueble se liquiden y notifiquen a partir de la fecha de esta escritura.

C) Que no obstante la fecha de entrega real del inmueble pactada, renuncian a la condición resolutoria emanada de dicha entrega.

D) NO AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Con el fin de dar cumplimiento a la ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 de 2003, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiestan bajo la gravedad de juramento que de conformidad con su estado civil su voluntad es no afectar a vivienda familiar el inmueble adquirido mediante este mismo instrumento.

Segundo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por Compraventa hecha a HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ representante legal de la sociedad MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., identificada con NIT 901762478-4 , mediante la presente escritura Pública.

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ pesos moneda corriente.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado,

aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y

materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

Octavo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.

Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.

Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.

Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.

Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).

Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.

Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago.

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

Decimoprimer: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**.

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en

desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente _____, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ y manifestó:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco _____ S.A. (para todos

los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública No. _____ de la notaría ____ de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: declarara (on) que mediante la presente escritura pública constituyen patrimonio de familia inembargable a favor de los hijos habidos y por haber en los términos forma y condiciones previstos en la ley 3 de 1991, no obstante ser patrimonio de familia inembargable este sólo podrá ser perseguido judicialmente por la entidad crediticia que financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 38 de la ley 3 de 1991. -----

Leída y aprobada la presente escritura por los comparecientes, la firman ante mí el Notario que doy fe. Advertí las formalidades del registro dentro del término legal. Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragadas por los adjudicatarios. (Art. 35 decreto Ley 960/70). Advertí que el patrimonio de familia inembargable y la hipoteca solo podrán inscribirse en la oficina de registro correspondiente dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento. (Artículo

32 del Decreto 1250/70), además advertí las formalidades del registro dentro del término legal de los demás actos que se plasman en el presente documento. - - - - -

AVALÚO CATASTRAL INMUEBLE MAYOR EXTENSIÓN A NOMBRE DE HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., identificada con NIT 901762478-4 : \$

Derechos \$ Resolución _____, Aporte Superintendencia de Notariado y Registro \$ _____ y Cuenta Especial de Notariado \$ _____ Iva \$ No presenta paz y salvo de Administración por ser un proyecto nuevo y no tiene Administración. - - - - -
- - - - -

Se extendió en las hojas de papel notarial números

COMPRADOR

C.C.

COMPRADOR

C.C.

HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ
CC 8.028.398
PROMITENTE VENDEDOR
REPRESENTANTE LEGAL
MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S.
NIT NIT 901762478-4
PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA PH.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124

Nro Matrícula: 001-213527

Pagina 1 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 20-09-1979 RADICACIÓN: 79-25282 CON: DOCUMENTO DE: 20-09-1979

CODIGO CATASTRAL: AAB0011KHEECOD CATASTRAL ANT: 050010104110800110005000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION DE MATERIAL, CON EL SUELO QUE OCUPA, DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES DISTINGUIDA EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL # 71-138 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE MEDELLIN, CASA Y LOTE SITUADO EN ESTYA CIUDAD, EN EL BARRIO LA BOLIVARIANA Y CUYOS LINDEROS GENERALES SON: POR EL FRENTE CON LA MANZANA E. 8 URBANIZACION # 2 DEL BARRIO BOLIVARIANA EN 11.50 MTS CON LA TRANSVERSAL 36, POR EL NORDESTE CON EL LOTE # 3 DE LA MISMA URBANIZACION EN 27.50 POR EL NORDESTE (SIC) CON EL LOTE QUE ES O FUE DE VALORIZACION DE MEDELLIN EN 11.60 MTS. Y POR EL SUR-ESTE CON EL LOTE # 1 DEL VENDEDOR DOCTOR DARIO ARANGO M.50

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) DIAGONAL 75C # 33A - 18 (DIRECCION CATASTRAL)

2) TRANSVERSAL 36 # 71 - 138 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 36 71-138

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-10-1965 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4455 del 04-10-1965 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

A: ARANGO M. DARIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-02-1966 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6867 del 03-12-1965 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124 Nro Matrícula: 001-213527
Pagina 2 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARANGO M. DARIO

A: ARANGO MORENO PABLO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-06-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2427 del 26-05-1970 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARANGO MORENO PABLO

A: LOPEZ DE MARIN MARGARITA

X

A: MARIN DE VILLARRAGA LUCY

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-08-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3965 del 18-08-1970 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ VDA DE MARIN MARGARITA

X

DE: MARIN DE VILLARRAGA LUCY

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO S.A

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-08-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3965 del 18-08-1970 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$132,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ VDA DE MARIN MARGARITA

X

DE: MARIN DE VILLARRAGA LUCY

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-11-1979 Radicación: 79-53144

Doc: ESCRITURA 6109 del 16-11-1979 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$132,000

Se cancela anotación No: 4,5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y ADMINISTRACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: LOPEZ VDA DE MARIN MARGARITA

A: MARIN DE VILLARRAGA LUCY



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124

Nro Matrícula: 001-213527

Pagina 3 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-04-1980 Radicación: 80-13623

Doc: ESCRITURA 617 del 18-02-1980 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ DE MARIN MARGARITA

DE: MARIN DE VILLARRAGA LUCY

A: VELASQUEZ FRANCO DAVID

CC# 3344419

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-04-1980 Radicación: 80-13623

Doc: ESCRITURA 617 del 18-02-1980 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ FRANCO DAVID

A: LOPEZ DE MARIN MARGARITA

A: MARIN DE VILLARRAGA LUCY

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-03-1981 Radicación: 81-8488

Doc: ESCRITURA 452 del 17-02-1981 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ DE MARIN MARGARITA

DE: MARIN DE VILLARRAGA LUCY

A: VELASQUEZ FRANCO DAVID

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-08-1988 Radicación: 88-37729

Doc: RESOLUCION 294 del 24-06-1986 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$374,065.14

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION PLAN DE OBRAS # 362

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: VELASQUEZ FRANCO DAVID

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-11-1989 Radicación: 89-49926

Doc: OFICIO 0 del 17-11-1989 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION GRAVAMEN DE VALORIZACION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124

Nro Matrícula: 001-213527

Pagina 4 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN INVAL.

A: VELASQUEZ FRANCO DAVID

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-11-1989 Radicación: 89-49927

Doc: ESCRITURA 4200 del 15-09-1989 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$7,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ FRANCO DAVID

A: INVERSIONES VELASQUEZ LOPEZ Y CIA S.EN C.S

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-08-1998 Radicación: 1998-52502

Doc: ESCRITURA 1944 del 22-08-1998 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 310 USUFRUCTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES VELASQUEZ LOPEZ Y CIA S.EN C.S

X

A: VELASQUEZ LOPEZ CARLOS FERNANDO

CC# 71709588

A: VELASQUEZ LOPEZ CLARA TERESA

CC# 21394140

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-08-2005 Radicación: 2005-55736

Doc: ESCRITURA 1704 del 23-08-2005 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE USUFRUCTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ LOPEZ CARLOS FERNANDO

CC# 71709588

DE: VELASQUEZ LOPEZ CLARA TERESA

CC# 21394140

A: INVERSIONES VELASQUEZ LOPEZ Y COMPA/IA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE CIVIL EN LIQUIDACION

NIT# 8000707300X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 31-08-2005 Radicación: 2005-55759

Doc: ESCRITURA 1705 del 23-08-2005 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES VELASQUEZ LOPEZ Y COMPA/IA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE CIVIL EN LIQUIDACION

NIT# 8000707300

A: LOPEZ DE VELASQUEZ, GILMA

CC# 21285133 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124 Nro Matrícula: 001-213527
Pagina 5 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 19-11-2014 Radicación: 2014-87023
Doc: ESCRITURA 2555 del 01-01-2013 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$233,161,000
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ DE VELASQUEZ, GILMA	CC# 21285133	
DE: VELASQUEZ FRANCO DAVID	CC# 3344419	
A: VELASQUEZ GONZALEZ CAROLINA	CC# 29111928	X 3.125%
A: VELASQUEZ GONZALEZ MARIA PAULA	CC# 31582132	X 3.125%
A: VELASQUEZ JARAMILLO ANA CRISTINA	CC# 39179389	X 3.125%
A: VELASQUEZ JARAMILLO JUAN FELIPE	CC# 8432227	X 3.125%
A: VELASQUEZ LOPEZ CARLOS FERNANDO	CC# 71709588	X 6.25% MAS 50%
A: VELASQUEZ LOPEZ JORGE ALONSO	CC# 70108521	X 6.25%
A: VELASQUEZ LOPEZ JUAN DAVID	CC# 3351550	X 6.25%
A: VELASQUEZ LOPEZ LUZ ELENA	CC# 43053163	X 6.25%
A: VELASQUEZ LOPEZ OLGA BEATRIZ		X 6.25% C.C. 21400934
A: VELASQUEZ LOPEZ, ANA CRISTINA	CC# 42981193	X 6.25%

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 19-11-2014 Radicación: 2014-87062
Doc: ESCRITURA 2632 del 29-10-2014 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 2555 DEL 01-01-2013 NOTARIA 1 MEDELLIN, EN CUANTO LO ADJUDICADO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ DE VELASQUEZ, GILMA	CC# 21285133	
DE: VELASQUEZ FRANCO DAVID	CC# 3344419	
A: VELASQUEZ GONZALEZ CAROLINA	CC# 29111928	X 3.125%
A: VELASQUEZ GONZALEZ MARIA PAULA	CC# 31582132	X 3.125%
A: VELASQUEZ JARAMILLO ANA CRISTINA	CC# 39179389	X 3.125%
A: VELASQUEZ JARAMILLO JUAN FELIPE	CC# 8432227	X 3.125%
A: VELASQUEZ LOPEZ CARLOS FERNANDO	CC# 71709588	X 56.25%
A: VELASQUEZ LOPEZ JORGE ALONSO	CC# 70108521	X 6.25%
A: VELASQUEZ LOPEZ JUAN DAVID	CC# 3351550	X 6.25%
A: VELASQUEZ LOPEZ LUZ ELENA	CC# 43053163	X 6.25%
A: VELASQUEZ LOPEZ OLGA BEATRIZ		X 6.25% C.C. 21400934
A: VELASQUEZ LOPEZ, ANA CRISTINA	CC# 42981193	X 6.25%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124

Nro Matrícula: 001-213527

Pagina 6 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 03-12-2014 Radicación: 2014-91391

Doc: ESCRITURA 2561 del 01-11-2013 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL DERECHO DE CUOTA DEL 6.25%. ESTE Y OTRO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ LOPEZ LUZ ELENA

CC# 43053163 X PROPIETARIA

FIDUCIARIA

A: VELASQUEZ VELASQUEZ NATALIA

CC# 1128281878 FIDEICOMISARIA

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 31-08-2015 Radicación: 2015-64108

Doc: OFICIO 576 del 21-08-2015 JUZGADO 9 DE FAMILIA DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE JURISDICCION VOLUNTARIA: 0471 EMBARGO EN PROCESO DE JURISDICCION VOLUNTARIA DERECHOS DE PROPIEDAD.VENTA DE BIEN INCAPAZ. RDO.20111-00476-00 (SIC)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ LOPEZ LUZ ELENA

CC# 43053163 X

A: VELASQUEZ LOPEZ CARLOS FERNANDO

CC# 71709588 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 03-03-2016 Radicación: 2016-15953

Doc: OFICIO 82 del 26-02-2016 JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EN PROCESO DE JURISDICCION VOLUNTARIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ ZAPATA LUZ ELENA

C.C.43.059.747

A: VELASQUEZ LOPEZ CARLOS FERNANDO

C.C.70.516.323

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 29-03-2016 Radicación: 2016-21580

Doc: AUTO 023 del 05-02-2016 JUZGADO 9 DE FAMILIA DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$394,850,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE -DERECHO 56.25%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ LOPEZ CARLOS FERNANDO

CC# 71709588

A: LOPEZ MEJIA JAIME ALBERTO

CC# 71381490 X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 15-04-2016 Radicación: 2016-27196

Doc: ESCRITURA 787 del 31-03-2016 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$187,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124

Nro Matrícula: 001-213527

Pagina 7 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ GONZALEZ CAROLINA	CC# 29111928	
DE: VELASQUEZ GONZALEZ MARIA PAULA	CC# 31582132	
DE: VELASQUEZ JARAMILLO ANA CRISTINA	CC# 39179389	
DE: VELASQUEZ JARAMILLO JUAN FELIPE	CC# 8432227	
DE: VELASQUEZ LOPEZ JORGE ALONSO	CC# 70108521	
DE: VELASQUEZ LOPEZ JUAN DAVID	CC# 3351550	
DE: VELASQUEZ LOPEZ LUZ ELENA	CC# 43053163	
DE: VELASQUEZ LOPEZ OLGA BEATRIZ		
DE: VELASQUEZ LOPEZ, ANA CRISTINA	CC# 42981193	
A: DIAZ ESCOBAR JAIME ALBERTO	CC# 8026027	X 11%
A: LOPEZ MEJIA JULIAN	CC# 71366522	X 15%
A: MEJIA GUTIERREZ MARIA EUGENIA	CC# 32480435	X 11.75%
A: QUINTERO SANCHEZ CAROLINA	CC# 32299579	X 6%

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 15-04-2016 Radicación: 2016-27198

Doc: ESCRITURA 786 del 31-03-2016 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES FIDEICOMISO CIVIL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ LOPEZ LUZ ELENA	CC# 43053163
-------------------------------	--------------

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 24-03-2022 Radicación: 2022-20220

Doc: ESCRITURA 448 del 24-02-2022 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$73,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 6%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ MEJIA JAIME ALBERTO	CC# 71381490	X 50.25%
A: GARCIA SANCHEZ STEFANY	CC# 1039452242	X 1.31%
A: LOPEZ MEJIA JULIAN	CC# 71366522	X 4.69%

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-28073

Doc: ESCRITURA 1030 del 07-04-2022 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 6.50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124

Nro Matrícula: 001-213527

Pagina 8 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: LOPEZ MEJIA JAIME ALBERTO

CC# 71381490

A: CANO SOSSA PABLO ANDRES

CC# 70140704 X

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 10-11-2023 Radicación: 2023-77453

Doc: ESCRITURA 4884 del 28-10-2023 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,007,266,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CANO SOSSA PABLO ANDRES

CC# 70140704

DE: DIAZ ESCOBAR JAIME ALBERTO

CC# 8026027

DE: GARCIA SANCHEZ STEFANY

CC# 1039452242

DE: LOPEZ MEJIA JAIME ALBERTO

CC# 71381490

DE: LOPEZ MEJIA JULIAN

CC# 71366522

DE: MEJIA GUTIERREZ MARIA EUGENIA

CC# 32480435

DE: QUINTERO SANCHEZ CAROLINA

CC# 32299579

A: MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S.

NIT# 9017624784X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *26*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2011-4114	Fecha: 10-10-2011
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-315	Fecha: 28-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 18-12-2021
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202150180329 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 13	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 29-10-1998
ANOTACION 13. LO CORREGIDO NUMERO DE CEDULA SI VALE. 28-10-98. TC. 3215			
Anotación Nro: 16	Nro corrección: 1	Radicación: C2016-1589	Fecha: 18-04-2016
SE CORRIGE CEDULA DE UNA ADJUDICATARIA "29111928". VALE LIDC			
Anotación Nro: 17	Nro corrección: 1	Radicación: C2014-4818	Fecha: 09-12-2014
CORREGIDO PORCENTAJE ADJUDICADO A MARIA PAULA VELASQUEZ GONZALEZ VALE. DM			
Anotación Nro: 17	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-5043	Fecha: 05-01-2015
CORREGIDO PORCENTAJE ADJUDICADO A CARLOS FERNANDO VELASQUEZ LOPEZ VALE, DM			
Anotación Nro: 17	Nro corrección: 3	Radicación: C2016-1589	Fecha: 18-04-2016
SE CORRIGE CEDULA "29111928". VALE LIDC			
Anotación Nro: 18	Nro corrección: 1	Radicación: C215-1213	Fecha: 26-03-2015
SE CORRIGE FECHA DE LA ESCRITURA. VALE FJLG			
Anotación Nro: 18	Nro corrección: 2	Radicación: C2015-1213	Fecha: 26-03-2015
LO CORREGIDO FECHA DE LA ESCRITURA CON EL TURNO DE CORRECCION 2015-1213. VALE FJLG			



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430450793759124

Nro Matrícula: 001-213527

Pagina 9 TURNO: 2024-178634

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 10:59:04 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Anotación Nro: 26

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-6016

Fecha: 05-12-2023

CORREGIDO NOMBRE DE PARTE COMPRADORA EN CASILLA PARTES QUE INTERVIENEN. VALE SMS

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-178634

FECHA: 30-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Cód. FO-GCUR-004	Formato	 Alcaldía de Medellín Dirección de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: Murano de Santa Teresita S.A.S **Expediente Número:** 901762478-4

☐ Unifamiliar
 ☒ Multifamiliar
 ☐ Lotes
Proyecto
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto Murano de Santa Teresita
Dirección Diagonal 75 C N° 33 A 18 **Número de unidad:** 12
Ciudad Medellin Barrio Laureles
Costo del proyecto 4.782.000.000,00
Venta total del proyecto 6.240.000.000,00

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$ 2.500.000.000	52%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
		\$	
Otros	Especificar: Cuotas Iniciales	\$ 2.282.000.000	48%
		\$	
TOTAL		\$4.782.000.000	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.007.266.000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.007.266.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ 0	Al mes de:	mar-24
	Proveedores	\$ 0	Al mes de:	mar-24
	Particulares	\$ 0	Al mes de:	mar-24
	Socios	\$ 0	Al mes de:	mar-24

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 10% Al mes de: mar-24
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 32% Al mes de: mar-24


Firma Contador
Hernan Bustamante
Nombre del Contador:


FIRMA ARQUITECTO O INGENIERO
ELIONETH VARGAS ZAPATA
MATRÍCULA No 22202101294COR
Elioneth Vargas Zapata
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 105634-T

Matrícula Número: 22202101294COR

ESCRITURA No.

FECHA:

**ACTO: VENTA DE VIVIENDA NUEVA, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, PATRIMONIO DE
FAMILIA -----OTORGANTES. VENDEDOR. MURANO
DE SANTA TERESITA S.A.S., IDENTIFICADO CON NIT NIT 901762478-4,
REPRESENTADA LEGALMENTE POR HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ
IDENTIFICADO CON CC 8.028.398, REPRESENTANTE LEGAL Y CONSTRUCTOR
DEL PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA. -----COMPRADOR (A):**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULAS INMOBILIARIAS DE MAYOR EXTENSIÓN NÚMEROS 001-_____

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-

UBICACIÓN DEL PREDIO

MUNICIPIO: MEDELLIN

ÁREA: URBANA

NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO N° _____, PARQUEADERO N°

**_____ UBICADO EN LA DIAGONAL 75C N° 33 A 18, EDIFICIO "MURANO DE
SANTA TERESITA PROPIEDAD HORIZONTAL**

CEDULA CATASTRAL:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: DIA: MES : AÑO: 20__.

NOTARÍA DE ORIGEN: -----

CIUDAD: MEDELLÍN -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN: VALOR DEL ACTO

COMPRAVENTA \$ _____

PATRIMONIO DE FAMILIA \$ _____

HIPOTECA \$ _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

VENEDORES: **IDENTIFICACION**

MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., IDENTIFICADO CON NIT NIT 901762478-4,
REPRESENTADA LEGALMENTE POR HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ
IDENTIFICADO CON CC 8.028.398

COMPRADOR(A)

IDENTIFICACION _____C.C.

_____C.C.

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a
los _____ días del mes _____ del año dos mil _____, ante el Despacho

de la Notaría _____ DEL CIRCULO DE MEDELLIN, cuyo Notario Titular es _____, comparecen El señor HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número CC 8.028.398, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. _____ expedida en _____, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S. identificada con NIT 901762478-4 y responsable del proyecto de vivienda MURANO DE SANTA TERESITA, en calidad de titular del derecho real del dominio del inmueble identificado con certificado de tradición y libertad 001-213527, persona JURIDICA que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte y de la otra, _____ mayor (es) de edad, y vecino (os) de esta ciudad, de estado civil _____, identificado (a) (s) con la cédula de ciudadanía número (s) _____, quien(es) para los efectos de la presente escritura se denominará(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (S)**. La descripción de cabida y linderos se describe a continuación:

Una casa de habitación de material con el suelo que ocupa, demás mejoras y anexidades distinguida en su puerta de entrada con el # 71-138, de la nomenclatura urbana de Medellín, casa y lote situado en esta ciudad, en el barrio La Bolivariana, y cuyos linderos generales son: POR EL FRENTE, con la manzana E.8, Urbanización # 2, del Barrio Bolivariana, en 11.50 metros con la Transversal 36, POR EL NORDESTE, con el lote # 3 de la misma urbanización en 27.5 metros, POR EL NORDESTE (SIC), con el lote que es o fue de valorización de Medellín, en 11.60 metros y POR EL SUR-ESTE, con el lote N° 1, del vendedor Doctor. Darío Arango M. 50. (sic). (linderos tomados del certificado de libertad y tradición de fecha 25 de octubre de 2023, tiene una cabida aproximada de 319.00 mts.2., Se adjunta copia para su protocolización, :----- **PRIMERA. OBJETO:** Que por esta escritura pública **EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material y EL **(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** adquiere(n) al mismo título el derecho de dominio y la posesión material que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, ubicado en el Municipio de Medellín, apartamento

así:

_____. Inmueble Identificado con **FOLIO**

MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-_____ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR. No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, es la suma de

_____ (\$_____) moneda legal colombiana (COP), que (EL) (LA) (LOS)

COMPRADOR (A) (ES) pagará(n) de la siguiente forma:

1. La suma de _____ (\$_____,oo) depósito en cuenta de ahorro programado de entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o en Fondo de Cesantías, o consignación que el adquirente realizo a la cuenta del vendedor.

2. La suma de _____ (\$_____,oo) con el crédito aprobado por _____, suma que será girada a favor del vendedor.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre cualquier saldo que se quedará debiendo por parte del **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) a **EL VENDEDOR** intereses mensuales anticipados a la tasa máxima autorizada por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**, durante el tiempo que transcurra entre la fecha del registro de la presente escritura y la fecha en que sean entregados a **EL VENDEDOR** los dineros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada y de la entrega del inmueble, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, realice algún pago vía crédito autoriza expresa e irrevocablemente a la entidad crediticia que se lo otorgó, para que el producto del préstamo sea girado directamente a **EL VENDEDOR**.

TERCERA. TRADICIÓN: Que **EL VENDEDOR**, adquirió el (los) inmueble (s) que por este instrumento enajena, por virtud de la compraventa efectuada mediante escritura numero 4884 del 28-10-2023 de la Notaria Sexta de Medellín a título de compraventa a los señores **JULIAN LOPEZ MEJIA con C.C 71.366.522, JAIME ALBERTO DIAZ ESCOBAR con C.C 7.026.027, MARIA EUGENIA MEJIA GUTIERREZ con C.C 32.480.435, JAIME ALBERTO LOPEZ MEJIA con C.C 71.381.490, CAROLINA QUINTERO SANCHEZ con C.C 32.299.579, STEFANY GARCIA SANCHEZ con C.C 1.039.452.242 y PABLO ANDRES CANO SOSSA con C.C 70.140.704**, respectivamente.

CUARTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el presente inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la Escritura Pública ____ DEL _____ DE LA NOTARÍA _____ DE MEDELLIN, el cual conocen y aceptan el (los) comprador(es).

QUINTA. Manifiesta **EL VENDEDOR** que el inmueble objeto de venta **no** es una Vivienda Nueva de Interés Prioritaria o Social.

SEXTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: EL VENDEDOR garantiza que el inmueble que por esta escritura pública se transfiere en venta, es de su exclusiva propiedad, que lo ha poseído quieta, pacífica y regularmente y se encuentra (n) libre (s) de toda clase de gravámenes, tales como censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, demandas civiles, usufructo, limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

SEPTIMO SANEAMIENTO: Que el **VENDEDOR** en los términos de ley, responderán frente a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** por evicción o cualquier vicio redhibitorio que llegará a resultar sobre el bien que se transfiere, obligándose a salir al saneamiento en los casos y términos que señala la ley. Los defectos en la construcción, serán saneados por el **CONSTRUCTOR** quien es el **VENDEDOR** y comparece al final de esta escritura.

OCTAVA. LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN: El proyecto inmobiliario denominado **MURANO DE SANTA TERESITA PH.** , del cual forma parte el inmueble objeto de este contrato, posee licencia de Construcción la cual fue emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-0399-2024 con radicado Tramite 05001-3-23-0933, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** El señor **HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ** IDENTIFICADO CON CC 8.028.398, REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad **MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S.** identificada con NIT 901762478-4 , se encuentra registrado como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el registro NIT 901762478-4 de fecha _____.

Así mismo, conforme al Radicado de ventas N° _____

_____ expedido por la SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO, SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL, el proyecto cuenta con autorización para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte íntegramente el inmueble materia del presente contrato, en concordancia con el artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 y en el Decreto Único Reglamentario Vivienda N° 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.3.1. y el Decreto 1197 de 2016

NOVENA. DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato tendrá la destinación de vivienda familiar para el cual se le dará un uso residencial.

DÉCIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: EL VENDEDOR entrega el bien, en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actuales que fueren decretadas por las autoridades municipales a partir de

la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, serán de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, lo mismo que el pago del impuesto predial. A partir de la fecha de la entrega del inmueble, serán de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración en razón de la copropiedad y las tasas de servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO. El proyecto denominado **MURANO DE SANTA TERESITA PH.** , cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y redes telefónicas. La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, serán por cuenta de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, sin que **EL VENDEDOR** asuma responsabilidad por el otorgamiento de dichas líneas, pues no depende de su voluntad, sino de las posibilidades de la Empresa de Telecomunicaciones **QUE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** escoja (n). **EL VENDEDOR** deja expresa constancia que entregan el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por concepto de derechos de conexión a las respectivas redes de servicios públicos. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estarán a cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, los reajustes en la liquidación de los derechos de conexión de tales servicios públicos que se decreten con posterioridad a la firma de la presente escritura.

DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA: **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifiesta que ya se le hizo entrega del inmueble a satisfacción, con los servicios públicos de energía, acueducto y frente a la red para el servicio de gas natural, entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector.

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción.

DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS: El inmueble objeto de la presente venta, se entregará con servicios públicos Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica y redes de gas internas en las condiciones establecidas en la Cláusula anterior. **PARÁGRAFO:** Los costos de la instalación del gas domiciliario a el inmueble serán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO: Los gastos por concepto de Derechos Notariales, de impuestos y gastos de registro de los actos contenidos en la presente escritura, serán pagados en conforme la ley.

DÉCIMA CUARTA. MANIFESTACIONES DE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES): Presente(s) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, de las condiciones civiles ya anotadas, identificado(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s) quien(es) obra(n) en su propio nombre **MANIFIESTA(N)**:

A) Que en su condición anotada, acepta(n) la venta del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal que se hace por este instrumento y las demás declaraciones contenidas en el texto del mismo, por estar a su satisfacción y corresponder a la verdad.

B) Que será a su cargo exclusivo, los reajustes que decreten las empresas municipales por los servicios públicos, así como los impuestos, tasas y contribuciones que sobre el inmueble se liquiden y notifiquen a partir de la fecha de esta escritura.

C) Que no obstante la fecha de entrega real del inmueble pactada, renuncian a la condición resolutoria emanada de dicha entrega.

D) NO AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Con el fin de dar cumplimiento a la ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 de 2003, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiestan bajo la gravedad de juramento que de conformidad con su estado civil su voluntad es no afectar a vivienda familiar el inmueble adquirido mediante este mismo instrumento.

Segundo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por Compraventa hecha a HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ representante legal de la sociedad MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., identificada con NIT 901762478-4 , mediante la presente escritura Pública.

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ pesos moneda corriente.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado,

aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y

materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

Octavo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.

Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.

Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.

Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.

Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).

Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.

Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago.

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

Decimoprimer: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**.

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en

desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente _____, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ y manifestó:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco _____ S.A. (para todos

los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública No. _____ de la notaría ____ de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: declarara (on) que mediante la presente escritura pública constituyen patrimonio de familia inembargable a favor de los hijos habidos y por haber en los términos forma y condiciones previstos en la ley 3 de 1991, no obstante ser patrimonio de familia inembargable este sólo podrá ser perseguido judicialmente por la entidad crediticia que financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 38 de la ley 3 de 1991. -----

Leída y aprobada la presente escritura por los comparecientes, la firman ante mí el Notario que doy fe. Advertí las formalidades del registro dentro del término legal. Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragadas por los adjudicatarios. (Art. 35 decreto Ley 960/70). Advertí que el patrimonio de familia inembargable y la hipoteca solo podrán inscribirse en la oficina de registro correspondiente dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento. (Artículo

32 del Decreto 1250/70), además advertí las formalidades del registro dentro del término legal de los demás actos que se plasman en el presente documento. - - - - -

AVALÚO CATASTRAL INMUEBLE MAYOR EXTENSIÓN A NOMBRE DE HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S., identificada con NIT 901762478-4 : \$

Derechos \$ Resolución _____, Aporte Superintendencia de Notariado y Registro \$ _____ y Cuenta Especial de Notariado \$ _____ Iva \$ No presenta paz y salvo de Administración por ser un proyecto nuevo y no tiene Administración. - - - - -
- - - - -

Se extendió en las hojas de papel notarial números

COMPRADOR

C.C.

COMPRADOR

C.C.

HÉCTOR BYRONN TABARES LÓPEZ
CC 8.028.398
PROMITENTE VENDEDOR
REPRESENTANTE LEGAL
MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S.
NIT NIT 901762478-4
PROYECTO MURANO DE SANTA TERESITA PH.

ANÁLISIS CONTABLE CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S

REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA DE CONSTRUCTORA MURANO SANTA TERESITA S.A.S NIT901.762.478-4

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se procede a hacer la revisión de los documentos presentados por el responsable del proyecto MURANO DE SANTA TERESITA ubicado en Dg 75C 33 A 18.

- 1. Balance General, Presentaron información:** Cumple.
- 2. Estado de Pérdidas y Ganancias: Presentaron información:** Cumple
- 3. Información para estudio económico:** No Cumple, el total de la venta del proyecto es diferente al total del informe de financiación.
- 4. Financiación:** No cumple, el total es diferente al total de la venta del proyecto
- 5. Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero:** Cumple
- 6. Presupuesto del proyecto a solicitar enajenación de inmueble:** Cumple

Conclusión: Desde el punto de visto contable, **NO ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto MURANO DE SANTA TERESITA.

ANOTACION: Realizar seguimiento a este proyecto ya que el valor del lote se debe en su totalidad, de acuerdo a la información reportado en el Balance General. La sociedad no tiene soporte económico para responder ante una eventualidad.

Atentamente,



ANA CRISTINA ESCOBAR URREA
TP132935-T
Contadora/Contratista
Subsecretaria de Control Urbanístico

Radicados No 202410157890 Fecha expedición 20 de mayo de 2024

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
Versión. 1		

Medellín, 13 de junio de 2024

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “MURANO DE SANTA TERESITA”

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

En relación al requisito exigido en el numeral 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

El Solicitante aporó matrícula Inmobiliaria, con el siguiente número de matrícula inmobiliaria N°001-213527, con fecha de impresión del 30 de abril de 2024, rectificado a través de consulta realizada a la ventanilla única de registro (VUR) con fecha de impresión el 13 de junio de 2024, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario es la Sociedad Comercial MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S identificada con NIT: 901.762.478 - 4., sociedad con matrícula mercantil actualizada para el periodo 10 de octubre de 2023, y cuyo representante legal es el señor HECTOR BYRON TABARES LOPEZ identificado con cédula de ciudadanía N° 8.028.398

En relación al requisito exigido en el numeral 2 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015 en concordancia con el artículo 2.2.5.3.5 del mismo decreto:

-Modelo de Escritura Pública: corregir la mención de la forma de adquisición por cuanto se esboza en el presente modelo que el vendedor adquirió a título de compraventa por medio de la escritura pública N°2818 del 29 de agosto de 2023 de la Notaria Cuarta de Medellín, registrada el 17 de mayo de 2022; siendo la forma correcta de adquisición a través de compraventa por escritura pública N° 4884 del 28 de octubre de 2023 de la Notaria Sexta de Medellín

-Modelo de Acta de Entrega e inventario del inmueble: Se Estipula correctamente

En relación al requisito exigido en el numeral 4 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

A través de la Resolución N°C3-0399 del 12 de enero de 2023, se otorgó licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total, movimiento de tierras y aprobación de planos para propiedad horizontal al predio ubicado en la Diagonal 75C N°33ª - 18, identificado con matrícula inmobiliaria

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	
Versión. 1		

No, 001-213527, a la Sociedad Comercial MURANO DE SANTA TERESITA S.A.S; cuyo representante legal es el señor HECTOR BYRON TABARES LOPEZ, identificado con C.C.8.028.398.

El total de destinaciones generadas es

Área total de construcción aprobada: 2421.51 m2

Número de pisos generados: Doce (12) Viviendas y Un (1) semisótano

Número de destinaciones generadas: Doce (12) Viviendas

Número de estacionamientos generados: Diez (10) Celdas de parqueo privado

Cuatro (4) Celdas de parqueo motos privadas

Uso de la edificación: Residencial

Tipología del proyecto: Multifamiliar

Estrato: Vivienda estrato cinco (5)

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **NO ES VIABLE** expedir el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del “MURANO DE SANTA TERESITA”, hasta tanto se corrija la mención de la forma de adquisición que se esboza en el presente modelo de minuta de promesa de compraventa.

Atentamente,



HARLINGTON ARAQUE MARIN
Abogado/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico